



CITTÀ DI PUTIGNANO

- città metropolitana di Bari -

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

La presente relazione tecnica è redatta al fine di verificare le condizioni fisiche, strutturali e funzionali degli immobili di proprietà comunale, nonché la loro rispondenza alle normative vigenti e ai requisiti di legge, con particolare riferimento alla sicurezza, all'agibilità e all'idoneità all'uso.

L'analisi è stata condotta mediante sopralluoghi tecnici, esame della documentazione disponibile e valutazioni visive delle strutture e degli impianti.

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione è il seguente:

- Ubicazione: Via Conversano n.3/F – Piano Primo
- Dati Catastali: Foglio: 35 Particella 627 Subalterno 8
- Destinazione d'uso: Residenziale
- Anno di costruzione: 1967
- Eventuali interventi di ristrutturazione:
- Superficie: 112 mq.
- Stato di utilizzo: non utilizzato

3. Stato di conservazione e condizioni fisiche

Per l'immobile sono state valutate:

- Le condizioni generali delle strutture edilizie
- Lo stato delle finiture interne ed esterne
- L'eventuale presenza di degrado, ammaloramenti o infiltrazioni
- Il livello di manutenzione complessivo

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato con murature di tamponamento dotate di intercapedine d'aria. Gli infissi esterni, completi di tapparelle, risultano in alluminio non a taglio

termico. Le murature interne sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura di colore bianco, mentre le superfici esterne presentano un rivestimento di tipo graffiato.

A seguito delle verifiche effettuate non si rilevano fenomeni di degrado strutturale né presenza di infiltrazioni. Tuttavia, considerata l'assenza di interventi manutentivi significativi nel corso degli anni, il livello complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare è da ritenersi discreto.

4. Verifica della conformità impiantistica

Sono stati analizzati:

- Impianto elettrico
- Impianto idrico-sanitario
- Impianto termico e di climatizzazione
- Presenza di dichiarazioni di conformità e certificazioni

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico realizzato in parte con canalizzazioni a vista e in parte sottotraccia. È inoltre presente un impianto idrico-sanitario a servizio del bagno, collegato a uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e alla colonna montante condominiale per lo smaltimento dei reflui.

L'immobile è dotato di pompa di calore con split in ogni singolo ambiente, ad eccezione del bagno. A seguito delle verifiche effettuate, **non risultano disponibili dichiarazioni di conformità né certificazioni degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i.**, che disciplina la realizzazione, la sicurezza e la conformità degli impianti posti al servizio degli edifici.

5. Conformità igienico-sanitaria e ambientale

La verifica ha riguardato:

- Requisiti igienico-sanitari
- Illuminazione e aerazione dei locali
- Presenza di materiali pericolosi
- Gestione delle acque reflue e dei rifiuti

L'unità immobiliare, facente parte di un condominio a destinazione residenziale, risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 dell'11/02/2019 e successive modifiche approvate con deliberazioni n. 55 del 04/11/2021 e n. 47 del 12/10/2022, nonché dal Regolamento di Igiene e Sanità Pubblica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 05/08/1998 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 14/09/2016.



Tutti gli ambienti risultano adeguatamente aerati e illuminati naturalmente, nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dai suddetti regolamenti.

Negli ambienti, già destinati ad uffici comunali, non si rileva la presenza di materiali pericolosi.

La gestione delle acque reflue avviene nel rispetto delle regole e delle modalità previste dal regolamento condominiale, mentre la gestione dei rifiuti segue il sistema di raccolta differenziata previsto dal Comune.

6. Accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche

È stata valutata la conformità alle normative in materia di accessibilità, con riferimento a:

- Accessi e percorsi
- Servizi igienici
- Presenza di rampe e ascensori
- Eventuali criticità e interventi necessari

Con riferimento agli accessi e ai percorsi, si rileva che l'unità immobiliare, sita al piano primo, risulta raggiungibile mediante ascensore condominiale non idoneo all'uso da parte di persone con disabilità, nonché tramite scala priva di servoscala o montascale.

Non risultano presenti rampe di accesso.

Il servizio igienico, dotato di vasca da bagno, doccia, lavabo, bidet e vaso, non risulta conforme ai requisiti dimensionali e funzionali previsti dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel complesso, si può affermare che l'unità immobiliare rispetta il requisito di adattabilità, ai sensi della normativa vigente, pur non risultando conforme ai requisiti di accessibilità e visitabilità.

7. Regolarità edilizia e urbanistica

Sono stati verificati:

- Titoli edilizi esistenti
- Conformità urbanistica
- Eventuali difformità edilizie
- Necessità di sanatorie o regolarizzazioni

L'edificio è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- C.E.n. 13 del 02/10/1967, C.E. variante n. 37 del 29/05/1968, C.E. variante n. 162 del 23/01/1971;
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Putignano in data 15/07/1975

L'edificio ricade in zona B1 – “Residenziali urbane dense” del vigente P.R.G del Comune di Putignano. Le Norme Tecniche di Esecuzione (art. 52) consentono i seguenti interventi edilizi:

- **Risanamento igienico-edilizio**;
- **Ristrutturazione edilizia** e ricostruzione con concessione convenzionata (gli oneri di urbanizzazione di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 saranno monetizzati sulla base di 18 mq/abitante per un volume unitario di mc 100/abitante e su parametri che l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di Programma Pluriennale di Attuazione);
- **Nuova costruzione** ed ampliamento con concessione convenzionata (gli oneri di urbanizzazione di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 saranno monetizzati sulla base di 18 mq/abitante per un volume unitario di mc 100/abitante e su parametri che l'Amministrazione Comunale stabilirà in sede di Programma Pluriennale di Attuazione);

Dalla verifica dei titoli edilizi sopra citati e dello stato di fatto dell'immobile non emergono difformità edilizie né necessità di sanatorie o regolarizzazioni.

8. Valutazione complessiva e interventi necessari

Nel complesso, l'unità immobiliare versa in condizioni discrete, tuttavia necessita di interventi di manutenzione straordinaria al fine di garantirne il corretto utilizzo, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e delle normative vigenti.

Gli interventi necessari possono essere sintetizzati come segue:

- 1) Rifacimento dell'impianto idrico-fognante nel vano bagno e adeguamento dello stesso in conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) Realizzazione dell'impianto idrico-sanitario a servizio della cucina;
- 3) Adeguamento o rifacimento dell'impianto elettrico, conformemente al D.M. 37/2008;
- 4) Sostituzione degli infissi con serramenti a taglio termico, cassonetti coibentati e nuove tapparelle;
- 5) Sostituzione dell'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria, prevedendo, in ottica di efficientamento energetico, un sistema a pompa di calore canalizzato per il riscaldamento e una pompa di calore dedicata alla produzione di acqua calda sanitaria;
- 6) Eventuale rifacimento della pavimentazione e dei rivestimenti;
- 7) Tinteggiatura finale di tutti gli ambienti.

Tali interventi sono finalizzati a garantire la piena funzionalità dell'unità immobiliare, il rispetto delle normative di sicurezza, l'adeguamento agli standard di efficienza energetica e il miglioramento complessivo delle condizioni di fruizione.



9. Allegati

A. Documentazione fotografica;

B. Visura catastale.

Putignano, 08/01/2026.

L'Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Vito Miccolis



Il Dirigente V. Area LL.PP.-Manutenzioni
(Dott. Ing. Giovanni Colaianni)

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **07/01/2026**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2026

Dati identificativi: Comune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**

Foglio **35** Particella **627** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: **Euro 568,10**

Rendita: **Lire 1.100.000**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

Indirizzo: **VIA GIAN FEDELE ANGELINI** Scala B Interno 3 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **112 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**

Foglio **35** Particella **627** Subalterno **8**

Partita: **6250**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PUTIGNANO (H096) (BA)**

Foglio **35** Particella **627**

> **Indirizzo**

VIA GIAN FEDELE ANGELINI Scala B Interno 3
Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 568,10**
Rendita: **Lire 1.100.000**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **112 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **108 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
05/04/1976, prot. n. 49

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI PUTIGNANO**
(CF 82002270724)

sede in PUTIGNANO (BA)
Diritto di: Proprieta' per 100/100 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
27/11/1978 - RETT.INPUT.UFFICIO COMMESSE
NELLA REGISTRAZIONE DELLA D.V. 241/81.SI
RIPRISTINA L'INTESTAZIONE PRECEDENTE.-
ALLINEAM.46759/08 Voltura n. 2896.1/2008 - Pratica
n. BA0056562 in atti dal 29/01/2008

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

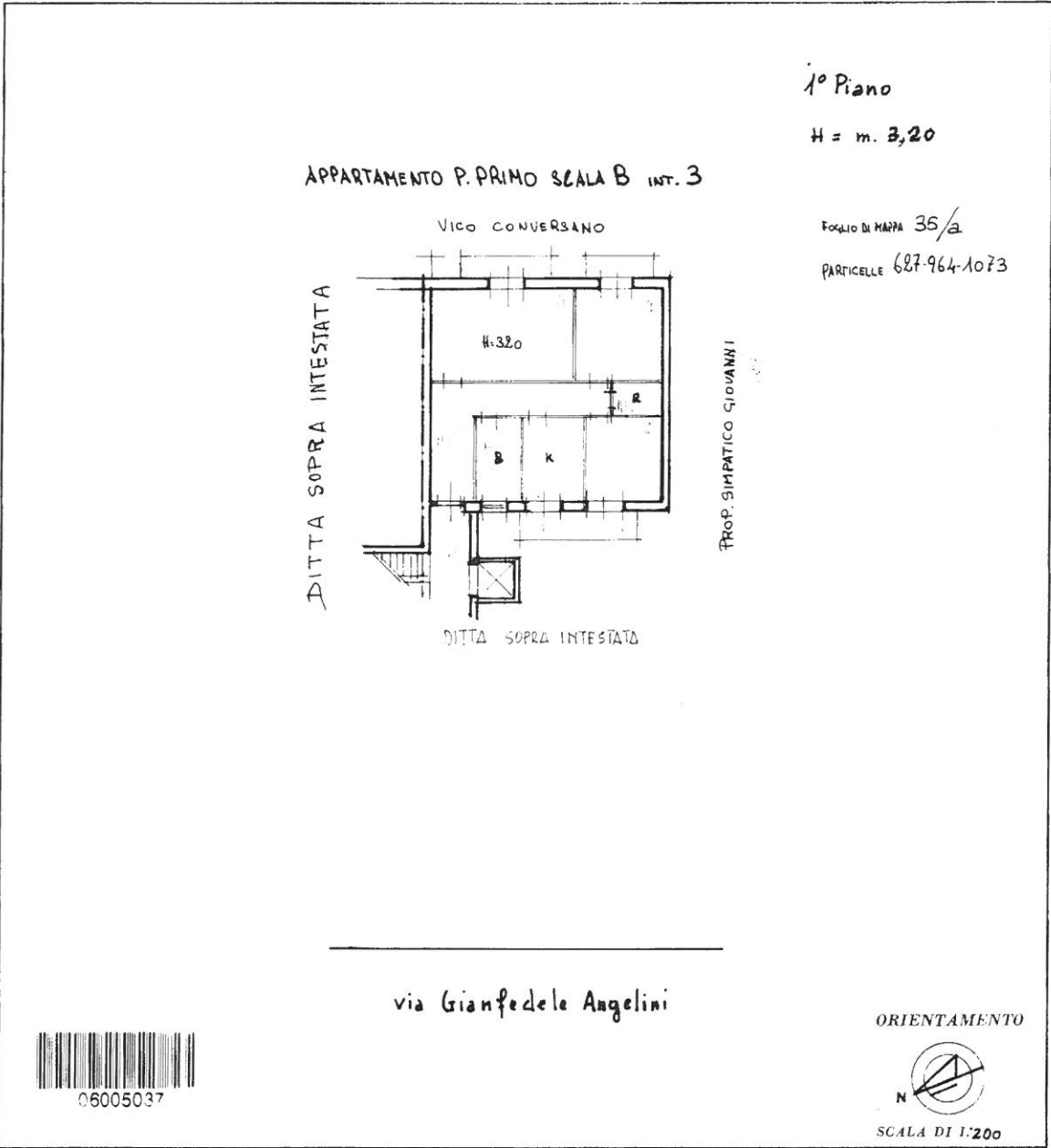
(D.L. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Putignano
Ditta IMMOBILIARE PUTIGNANESE s.n.c.

Via Gianfedele Angelini

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Bari



06005037

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Dott. Ing. VINCENZO MORELLI

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di BARI

DATA

Firma

Cumini

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/04/1976 - Data: 07/01/2026 - n. T175912 - Richiedente: DDRCSM62R17B180T

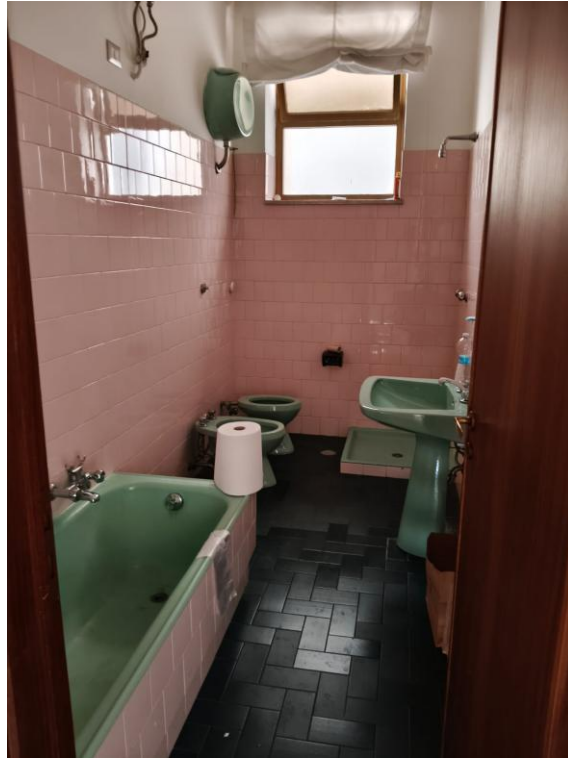
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALL. A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















Putignano, 08/01/2026.